

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

khu dân cư xã Long Thới, huyện Nhà Bè

I. Giới thiệu chung:

Đồ án này được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt theo quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 26.12.2008.

II . Vị trí:

Vị trí và giới hạn quy hoạch: Khu quy hoạch thuộc xã Long Thới, huyện Nhà Bè.

- + Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Văn Tạo (lộ giới 60m);
- + Phía Tây: Giáp rạch Dơi
- + Phía Nam: Giáp khu tái định cư Long Thới (26ha)
- + Phía Bắc: Giáp rạch bà Chòi

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 76,17ha. Cơ cấu sử dụng đất được chia thành đất ở, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh-TDĐT, đất giao thông...

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	62,08	81,50
1.	Đất nhóm nhà ở	32,63	42,84
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	6,02	
	+ Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	26,61	
2.	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	5,67	9,00
	+ Đất giáo dục	2,66	
	+ Đất CT hành chính	0,66	
	+ Đất văn hóa	1,29	
	+ Đất y tế	0,30	
	+ Đất thương mại dịch vụ	0,76	
3.	Đất cây xanh công viên - TDĐT	6,65	8,73
4.	Đất giao thông trong đơn vị ở	17,13	22,49
B	Đất ngoài đơn vị ở	14,09	18,50
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	2,39	
2.	Sông rạch	7,36	
3.	Đất khác	4,34	
Tổng cộng		76,17	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	8.000
2	Mật độ dân số		người/ha	105
2	Mật độ xây dựng		%	30-35
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	9
		Tối thiểu	Tầng	01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	
	+ Đất ở		m ² /ng	40,79
	+ Đất cây xanh, công viên – mặt nước		m ² /ng	8,31
	+ Đất giao thông		m ² /ng	21,41
	+ Đất công trình công cộng		m ² /ng	7,09

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Đất đơn vị ở:

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu ở hiện hữu ổn định, trên cơ sở của hiện trạng để hình thành khu đô thị khang trang, hiện đại.

- Xây dựng mới các khu nhà ở, chú trọng đầu tư chung cư cao tầng dọc các tuyến đường lớn tạo bộ mặt cho khu đô thị.

- Khu nhà liên kế vườn xây mới phải xây dựng đồng bộ khi có dự án đầu tư, nhằm tạo cảnh quan cho khu vực phải xây dựng thống nhất về màu sắc, mặt đứng, hình thái kiến trúc, tường rào... trên từng dãy phố nhưng để tránh đơn điệu cần phải có sự chuyển đổi nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan thiên nhiên.

- Về kiến trúc nhà ở xây dựng phải đảm bảo theo đúng các quy định quy chuẩn xây dựng Việt Nam đã ban hành.

b. Đất công trình công cộng:

- Công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối cho cả khu dân cư.

c. Đất cây xanh, thể dục thể thao:

- Trong các khu nhà ở cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, tận dụng khoảng cây xanh cách ly song rạch để tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.

- Phát triển trồng cây xanh trên các trong cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới các khu ở, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

d. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tạo một không gian tiện nghi hiện đại phù hợp với những khuynh hướng phát triển trong tương lai.

- Đảm bảo bán kính phục vụ của công trình công cộng như: trạm y tế, giáo dục khu ở, thương mại - dịch vụ.

- Đô thị sinh thái là tiêu chí trong tổ chức quy hoạch ở của phương án, ngoài những khoảng xanh cần thiết trong khu ở, khu vực công trình công cộng được tổ chức gắn kết với các quảng trường công viên, hoa viên cây xanh cho khu vực.

V. Quy hoạch giao thông:

- + Đường Nguyễn Văn Tạo có lộ giới 60m.

- + Đường quy hoạch số N4 có lộ giới 40m.

- + Đường quy hoạch số D1, D4 lộ giới 20m.

- + Các đường quy hoạch N1, N3, N5, N8, D2, D6 có lộ giới 16m.

- + Đường N7: lộ giới 14m.

- + Các đường số N2, N3, D5, D7: lộ giới 12m

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch